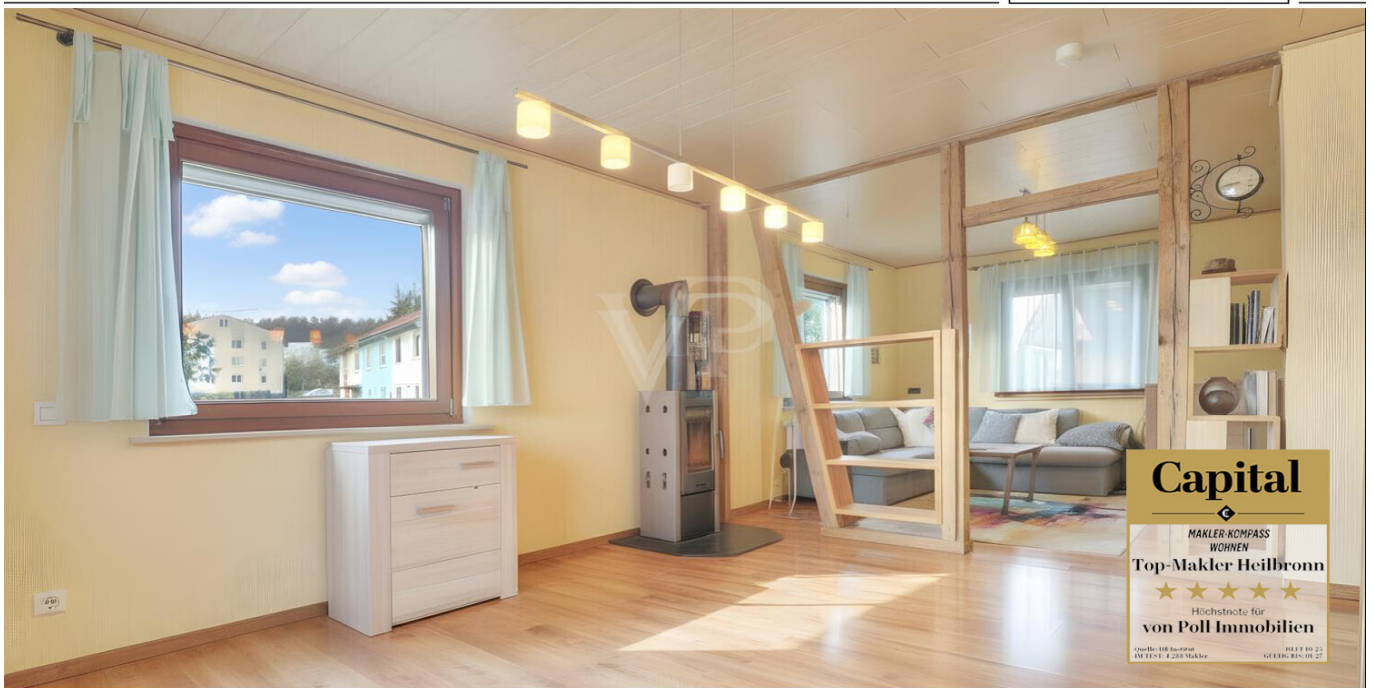


Weinsberg

# Einziehen & Wohlfühlen: Charmantes Einfamilienhaus mit Kamin und zwei Garagen

Objektnummer: 26188063



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 304 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188063	Kaufpreis	360.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90,15 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1930	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

**Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	182.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



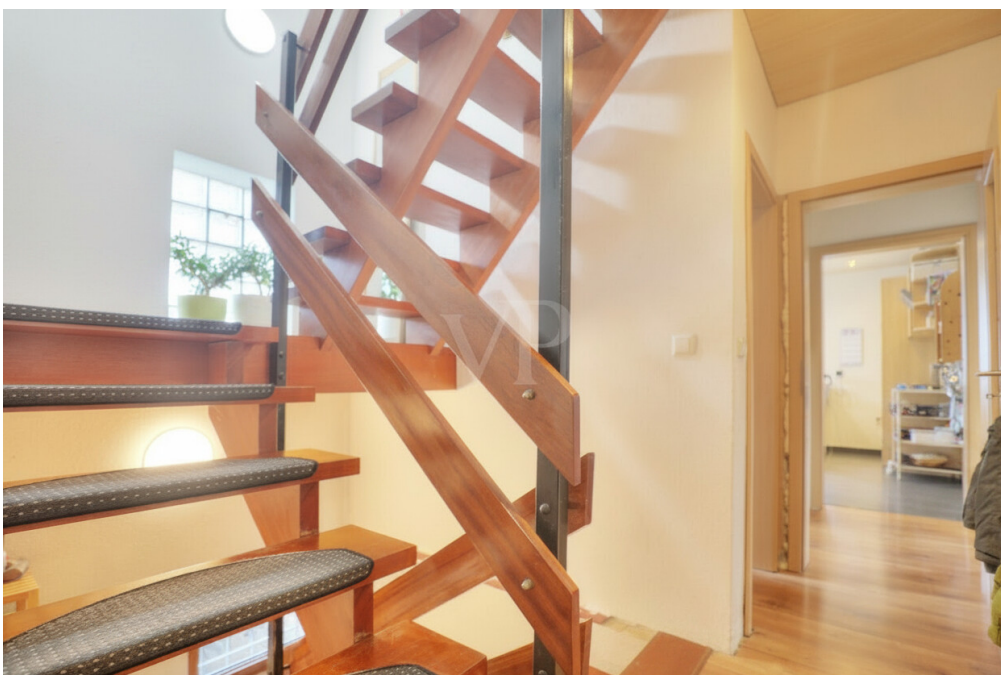
Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Die Immobilie

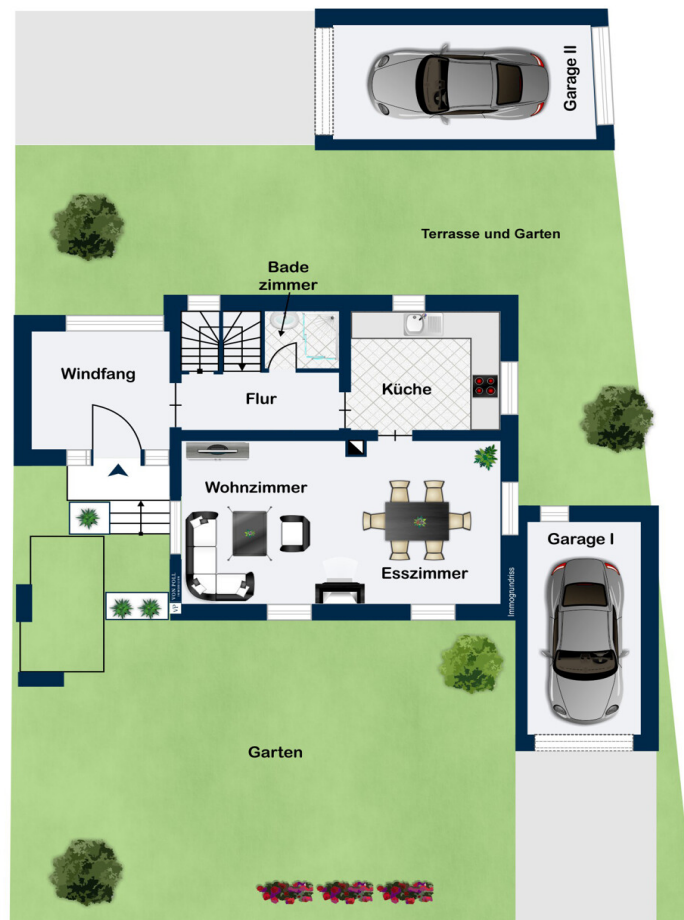
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 304 m<sup>2</sup> die passende Umgebung für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein harmonisches und komfortables Zuhause legen. Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert, sodass traditioneller Charme mit hohen Decken im Erdgeschoss, mit zeitgemäßem Wohnkomfort kombiniert wird.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, die vielfältig nutzbar sind – ob als gemütlicher Rückzugsort, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich. Ein frisch saniertes Badezimmer sorgt für modernen Komfort im Alltag. Zusätzlich steht im Obergeschoss ein Gäste-WC zur Verfügung, welches noch ausgebaut werden muss.

In der einladenden Einbauküche können Sie Ihre Kochideen verwirklichen. Die Küche bietet ausreichend Platz und Stauraum für die Zubereitung verschiedenster Menüs und ermöglicht ein gemeinsames Kocherlebnis. Das Herzstück des Wohnbereichs bildet der eingebaute Holz-Kaminofen, der an kühlen Tagen für eine angenehme Atmosphäre und behagliche Wärme sorgt.

Auch in puncto Funktionalität überzeugt das Haus: Verschiedene Modernisierungsmaßnahmen wie eine Dämmung der Außenfassade, eine Abdichtung der Außenwand an der Nordseite sowie die Modernisierung des Untersitzes bieten zusätzlichen Schutz und ein angenehmes Wohnklima. Darüber hinaus wurde das Dach bereits 1995 erneuert und 2012 mit einer Dachdämmung ausgestattet. Die Heizkörper wurden teilweise schon ausgetauscht. Die erneuerten Rollladenkästen bieten weitere praktische Vorteile für Alltag und Privatsphäre.

Der Keller des Hauses erweitert die Nutzfläche um praktische Komponenten: Es stehen Ihnen ein Waschraum, sowie ein separater Hobbykeller zur Verfügung. Darüber hinaus beherbergt der Gewölbekeller zusätzliche Lagermöglichkeiten und trägt zum historischen Flair der Immobilie bei.

Zum weiteren Ausstattungsangebot gehören zwei separate Garagen, die Platz für Fahrzeuge oder weitere Lagermöglichkeiten bieten. Vor dem Haus befindet sich ein Vorgarten, der das äußere Erscheinungsbild abrundet und Raum für individuelle Gestaltung bietet.

Lernen Sie diese Immobilie bei einer Besichtigung persönlich kennen und verschaffen Sie sich einen eigenen Eindruck von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Hinweis: Zur Veranschaulichung wurden einige der Bilder mit Hilfe einer künstlichen Intelligenz ausgeräumt, bzw. die aktuelle Möblierung entfernt.

**Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## Ausstattung und Details

- Perfekt für Pärchen und kleine Familien
- Schöne Einbauküche
- Saniertes Badezimmer
- Holz-Kaminofen im Wohnzimmer
- 1x Gäste WC im OG
- Keller mit Waschraum und Hobbykeller
- Gewölbekeller
- 2x Garage
- Vorgarten

**Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## Alles zum Standort

Weinsberg ist eine Stadt mit rund 12.000 Einwohnern im Landkreis Heilbronn und liegt etwa fünf Kilometer östlich von Heilbronn im Nordosten Baden-Württembergs, zwischen dem Neckar im Westen und den Löwensteiner Bergen im Osten. Der Ziegeleipark, der Bahnhof Weinsberg sowie die örtlichen Infrastruktureinrichtungen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die Stadt überzeugt durch ihre historischen Sehenswürdigkeiten, eine vielfältige Branchenstruktur, eine vom Weinbau geprägte Landschaft sowie eine sehr gute Infrastruktur. Dank der direkten Lage am Autobahnkreuz Weinsberg mit Anbindung an die A81 und A6 ist Weinsberg sowohl als Wohnort als auch als Unternehmensstandort äußerst attraktiv.

**Objektnummer: 26188063 - 74189 Weinsberg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)